

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA “ANTIGUA”

Normalmente las declaraciones de obra nueva pueden ser de obras en construcción o terminadas, tanto de nueva planta como de reforma, ampliación o cambio de uso y su registro se formaliza conforme al artículo 28 de la ley 7/2015. Las obras antiguas o prescritas, es decir, edificaciones, ampliaciones o modificaciones de un edificio ya inscrito, que se ejecutaron hace años, con o sin licencia y que ya ha prescrito cualquier acción administrativa para declarar su ilegalidad, formalizan su registro como edificaciones fuera de ordenación y conforme a los documentos legalmente previstos a tal efecto, para lo cual se requiere la intervención de un técnico competente.

La declaración de obra nueva se realiza conforme al artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, quedando registrada la casuística expuesta en este artículo en el punto 4 del mismo.

“Artículo 28. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un

asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, **en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:**

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de **certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente**, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”

Concluyendo y resumiendo, para formalizar una declaración de obra nueva “antigua”, se debe:

- Justificar la antigüedad de las obras, mediante certificación catastral, **certificación técnica**, certificación del Ayuntamiento, o Acta de notoriedad.

La antigüedad debe ser anterior al plazo previsto por la Ley para la prescripción de la posible infracción urbanística en que hubieran incurrido, normalmente cuatro años.

La **certificación técnica** será suscrita por técnico habilitado y competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el técnico acreditará que tiene competencias suficientes para ello, (Mediante el visado de colegio profesional correspondiente o certificado de colegiación)

El certificado deberá estar en todo caso firmado por el técnico y su firma deberá estar legitimada notarialmente.

A veces, la certificación técnica se puede sustituir por la comparecencia del técnico en el otorgamiento de la Escritura de declaración de obra nueva terminada.

- **Informe de georeferenciación** suscrito por técnico habilitado y competente, en caso de no estar reflejada la georeferenciación de la obra y la parcela en la Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.
Dicho informe deberá aportarse al Notario para el otorgamiento de la Escritura de declaración de obra nueva, se hará constar la descripción técnica de la obra y parcela, superficie, ubicación, etc, la georeferenciación de los vértices de la obra y de la parcela sobre la que está construida, así como el archivo GML, para su correspondiente validación por el Notario en la Sede Electrónica del Catastro o bien presentar al Notario dicha validación realizada.

Conviene que el técnico declare que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo la metodología especificada en la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de fecha 29 de octubre de 2015, así como que es técnico competente y no está inhabilitado para su realización.

- Certificación catastral.
- Certificado del Ayuntamiento para que dicte acto declarativo de su situación al respecto de la existencia o no de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

No obstante lo anterior, de cara únicamente al hecho de la inscripción en catastro, y no para la calificación registral y posterior Registro en el Registro de la propiedad, la resolución de 5/11/2013 de la Dirección General de Catastro (BOE 12/12/13) recuerda que, *“conforme a la Resolución de 6 de mayo de 2013, no es necesario acreditar si ha prescrito la posibilidad de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística o si nos encontramos ante supuestos en los que el ejercicio de esta potestad no prescribe o se ha producido la caducidad de las actuaciones iniciadas en su día y la infracción ha prescrito o no; tampoco puede exigirse acreditar que la construcción se encuentra en situación fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación, ni que el uso del suelo sobre el que se asienta la edificación es compatible o con el planeamiento y ordenamiento urbanístico vigente, y tampoco puede exigirse que se acredite que el suelo sobre el que se asienta la construcción no tiene carácter demanial ni está afecto a una servidumbre de uso público general. En consecuencia, las normas establecen un plazo de prescripción para las infracciones graves y muy graves.”*

La legislación de aplicación al respecto es:

- *Ley Hipotecaria, Artículo 202:*

“Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro”.

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Artículos 28 y 65*

Citado anteriormente.

- *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, CAPÍTULO VI- Inscripción de las obras nuevas. Artículo 52. Reglas aplicables a otras construcciones:*

“Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos:

- *Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*
- *Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento correspondiente.*